

四街道市空家等対策計画 概要版

1 計画策定の趣旨

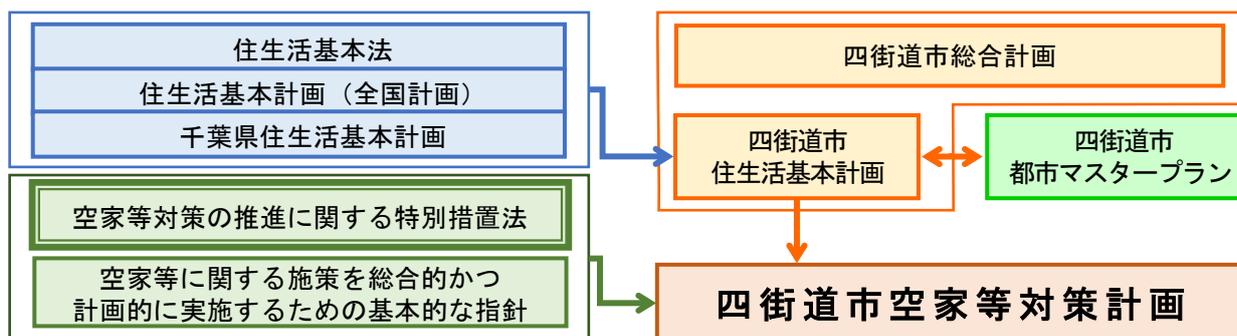
● 計画策定の目的

近年、適切に管理されていない空家等（※）の増加が、全国的に問題となっております。本市においても、少子高齢化、人口減少等により、空家等の増加が懸念されることから、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として策定しました。

※空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項より抜粋）
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

● 計画の位置づけ

本市の上位計画である「四街道市総合計画」及び「四街道市住生活基本計画」をはじめ、空家等対策の関連施策との整合性を図った計画とします。



● 計画の期間

本計画の期間は2019年度から2028年度までの10年間とします。なお、計画の期間中においても社会情勢の変化等に伴い、必要に応じて、概ね5年で見直しを行います。

2 空家等の現状

● 実態調査による空家等の現状

市全域を対象とした実態調査を行い（平成29年10月～平成30年2月実施）、374棟を空家等と判定しました。また、その所有者等を対象としたアンケート調査を実施し、空家等の実態及び意向等を把握しました。（平成30年1月～2月実施 回答数210件、回収率約56%）

空家等の数 ①	374 棟
全家屋数 ②	28,470 棟
空家率 ①÷②×100	1.3%

- ・昭和55年以前に建築された空家等が約7割を占める。
- ・草木の繁茂など適切に管理されていない空家等が多い。
- ・空家等の所有者等が高齢化している。
- ・空家等売りたい、貸したいなど利活用したいと考えている所有者等が多い。

3 空家等対策の基本的な方針

空家等の管理責任は、所有者等にあることを前提としたうえで空家等の問題に取り組みます。また、空家等を地域全体の課題として捉え、住み継がれる質の高い住宅形成と多様な住まいのニーズに応じた住宅・住環境の整備を推進することを基本理念として、空家等対策を実施します。

基本理念

「住み継がれる住宅・住環境の整備を推進する」

● 基本方針及び施策

基本方針 1：管理不全な空家等の発生抑制

人口減少や高齢化の進行とともに、管理不全な空家等の増加が見込まれ、地域の生活環境に影響を与えるおそれがあります。そのため、相談体制を充実させるなど、管理不全な空家等の発生を抑制します。

施策

- 空家化の予防
- 相談支援の充実
- 良質で安全な住まいづくり

基本方針 2：空家等の適切な管理の促進

実態調査により管理不全な空家等が確認されています。そこで、空家等の実態を把握し、所有者等に対し適切な管理を求めていきます。また、必要に応じて法律に基づく措置を行い、空家等の適切な管理を促進します。

施策

- 空家等の実態把握
- 空家等の所有者等への対応
- 適切な維持管理の促進

基本方針 3：空家等の有効活用

空家等の増加は、地域活力の低下を招くおそれがあります。そこで、地域を活性化していくために、関係団体等と連携しながら、様々な制度を活用し、空家等の有効活用を推進します。

施策

- 市場流通の活性化
- 空家等の活用支援
- 地域における利活用の促進

4 特定空家等に対する措置

注意喚起によっても空家等の管理不全な状態が改善されない場合は、庁内関係部局で構成される会議において協議を行い、特定空家等（※）に認定し、必要な措置を行います。

※特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項より抜粋）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

● 特定空家等の認定

評点方式（※）により判定した特定空家等の候補について、特定空家等に認定するか庁内関係部局で構成される会議で協議します。



実態把握：地域住民からの相談、情報提供、空家等調査により空家等の実態を把握します。

調査：現地調査等（場合により立入調査を含む）を行います。特定空家等の候補となるか、評点方式により定量的に判定します。

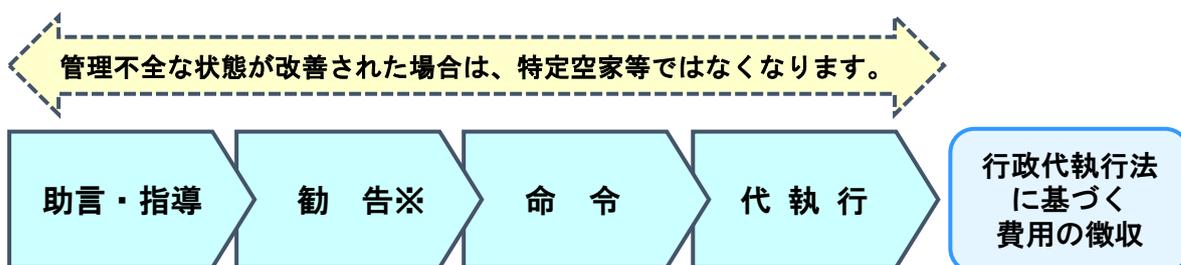
協議：庁内関係部局で構成される会議において、特定空家等の候補に対して、特定空家等の認定及び措置の方針を決定します。

※評点方式

特定空家等の判断に関する項目ごとに、周辺への影響を考慮した点数を設定し、その合計点により特定空家等の候補に該当するか判定する方式。

● 特定空家等に対する措置

認定した特定空家等に対して、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、必要に応じて「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」を行います。



※住宅用地に対する固定資産税、都市計画税が減額される住宅用地特例措置が解除されます。

5 計画の推進体制

● 地域住民、関係機関及び専門事業者等との連携

空家等に関する問題については、市民生活における様々な分野を含んでいることから、地域住民、関係機関及び専門事業者等と連携して対応します。

- 地域住民 ⇒ 空家等の情報提供
- 警察 ⇒ 防犯対策に関して相互に協力
- 消防 ⇒ 防火対策に関して相互に協力
- 不動産業者 ⇒ 空家等の有効活用及び流通促進
- 専門事業者
 - ・ 弁護士会 ⇒ 相続、財産管理、法律関係等に関すること
 - ・ 土地家屋調査士会 ⇒ 土地の境界や面積等の調査に関すること
 - ・ 建築士事務所協会 ⇒ 建物診断、診断後の改修方法等に関すること
 - ・ 司法書士会※ ⇒ 相続登記等、法的な手続き等に関すること
 - ・ 宅地建物取引業協会※ ⇒ 賃貸や売買等に関すること
 - ・ シルバー人材センター※ ⇒ 草刈りや見回りなどの空家等の管理等に関すること

※（公社）千葉県公共嘱託登記司法書士協会、（一社）千葉県宅地建物取引業協会印旛支部、（公社）四街道市シルバー人材センターは、本市と「空家等対策の推進に関する協定」を締結し相談業務を行っています。

● 空家等に関する情報提供への対応（庁内体制）

地域住民からの空家等に関する情報提供については、内容が多岐にわたるため、庁内の関係課と連携して対応します。各課の対応結果は、建築課で取りまとめ、空家等に関する情報を一元管理します。

